

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov č. 2/2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) (ďalej len „**Zmluva**“ alebo „**Nájomná zmluva**“)

Prenajíateľ: **Poľnonákup TATRY, a.s.**
Sídlo: Slavkovská 36, 060 01 Kežmarok
Zápis: Okresný súd Prešov, odd. Sa, vložka č. 10026/P
Zastúpený: **Mgr. Marekom Jurom, predsedom predstavenstva**
IČO: 36 447 927
IČ DPH: SK2020021058
IBAN: SK97 3100 0000 0043 1018 4800
SWIFT/BIC LUBASKBX
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca : **A.H. STAVEBNINY s. r. o.**
Sídlo: Južná trieda 4B, 040 01 Košice
Zápis: Okresný súd Košice I, odd. Sro, vložka č. 50719/V
Zastúpený: **Magdalénou Hricovou, konateľom**
IČO: 53 553 659
IČ DPH: SK2121403977
IBAN: SK54 1111 0000 0016 4874 8008
SWIFT/BIC UNCRSKBX
(ďalej len „**Nájomca**“)
(obidvaja účastníci zmluvy v ďalšom texte spoločne ako „**Zmluvné strany**“).

Čl. I
PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti:
 - pozemku, parc. č. 1732/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**Pozemok**“), zapísanej na liste vlastníctva č. 204, vedenom Okresným úradom Kežmarok v mene ÚGKK SR pre okres Kežmarok, obec Kežmarok, katastrálne územie Kežmarok.
- Prenajíateľ prenecháva do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe bez súpisného čísla postavenej na Pozemku:
 - autodielňa** o výmere **231,00 m²** (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- Predmet nájmu je vyznačený v pôdoryse priestorov, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
- Účelom nájmu autodielne je garážovanie motorových vozidiel.
- Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu prezrel, stav Predmetu nájmu mu je známy, nemá k nemu výhrady a je plne spôsobilý na užívanie. V prípade, ak Predmet nájmu je alebo sa stane nespôsobilý na užívanie, nie je Nájomca oprávnený uplatňovať voči Prenajíateľovi nárok na náhradu škody. Prenajíateľ nie je povinný zabezpečiť rekonštrukciu ani opravy Predmetu nájmu.

Čl. II DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENIE

1. Nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy sa dojednáva na dobu určitú **od 01.05.2023 do 30.04.2024**.
2. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu uvedenému v písomnej dohode,
 - c) písomnou výpoveďou pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, ktoroukoľvek Zmluvnou stranou, a to z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) písomným odstúpením od Zmluvy podľa § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
 - e) zánikom Nájomcu,
 - f) zánikom Predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu, ak:
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto Zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) Nájomca, ktorý užíva nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.
6. Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od Zmluvy s okamžitou splatnosťou po doručení odstúpenia Prenajímateľovi, ak Nájomca napriek písomnej výstrahe:
 - a) užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, alebo
 - b) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
7. Nájomca môže písomne odstúpiť od Zmluvy s okamžitou splatnosťou po doručení odstúpenia Prenajímateľovi, ak:
 - a) bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa tak stane neskôr a to bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť, alebo
 - b) prenajatá vec sa stane neupotrebitelnou alebo odníme sa taká časť veci, že by sa tým zmaril účel Zmluvy.
8. Ak dôjde k zmene vlastníctva nehnuteľnej veci, ktorá je Predmetom nájmu, môže z tohto dôvodu vypovedať Nájomnú zmluvu iba Nájomca.
9. Nájomca nie je oprávnený vypovedať Zmluvu z dôvodu, že stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal.

Čl. III PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Cena nájmu je stanovená na základe dohody vo výške:

Predmet nájmu: $231,00 \text{ m}^2 \times 6,97 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,610,07 \text{ €/rok} + \text{DPH}$
(slovom: tisícšesťstodesať eur a sedem centov bez DPH), čo predstavuje nájomné vo výške 134,17 Eur + DPH (slovom: stotridsaťštyri eur a sedemnást' centov bez DPH) mesačne.

2. Platba nájomného je dohodnutá v štvrtročných splátkach, a to vo výške: **402,52 Eur + DPH** (slovom: štyristodva eur a päťdesiatdva centov bez DPH), bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa na základe faktúry. Faktúra za príslušný kalendárny štvrtrok bude vystavená Prenajímateľom po skončení tohto kalendárneho štvrtroka, so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia.
Nájomca bude hradiť náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi (el. energia) štvrtročne, po skončení príslušného kalendárneho štvrtroka, na základe faktúry so splatnosťou do 14 dní od jej vystavenia podľa nameraných hodnôt podružného merača.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto Zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody zostáva zachovaný v rozsahu presahujúcom výšku zmluvnej pokuty. Povinnosť Nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania dojednaním zmluvnej pokuty taktiež nie je dotknutá.
4. V prípade zmeny všeobecných záväzných predpisov upravujúcich položky Nájomného sa Nájomca zaväzuje akceptovať úpravu Nájomného dodatkom k tejto Zmluve. Prenajímateľ si vyhradzuje právo k uskutočneniu zmien v Zmluve o nájme na základe zmeny cien poskytovaných služieb, ktoré sú predmetom Zmluvy odo dňa ich zmeny, po dohode Zmluvných strán.

Čl. IV PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, a ktorý stav je Nájomcovi dobre známy v zmysle čl. I ods. 5 tejto Zmluvy
- b) umožniť Nájomcovi nerušený vjazd, prejazd a výjazd cez pozemky vedúce k Predmetu nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) zabezpečiť plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z., o ochrane pred požiarmi a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z., o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov;
v plnom rozsahu zodpovedať za dodržanie predpisov a ustanovení podľa Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z., o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov;
 - b) udržiavať v Predmete nájmu a príslušnom okolí poriadok;
 - c) umožniť kedykoľvek, počas doby nájmu, povereným zamestnancom Prenajímateľa kontrolu stavu Predmetu nájmu;
 - d) bežnú údržbu vykonávať na vlastné náklady;
 - e) v prípade skončenia nájmu vypratať Predmet nájmu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby nájmu, resp. v posledný deň výpovednej lehoty alebo dňom doručenia odstúpenia od Zmluvy, ak bola Zmluva ukončená niektorým zo spôsobov podľa čl. II ods. 2 Zmluvy; tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa na úhradu dohodnutého nájomného do skončenia výpovednej lehoty;
 - f) chrániť Predmet nájmu pred poškodením a v prípade vzniku škody ich Prenajímateľovi nahradiť v plnom rozsahu;
 - g) neskladovať v Predmete nájmu žiadne prchavé, omamné, toxické, výbušné a horľavé látky.
3. V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu najneskôr v posledný deň nájmu podľa čl. IV ods. 2 písm. e), zaväzuje sa uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 200 Eur (dvesto eur) za každý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok na náhradu škody presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
 4. Pod vypratáním Predmetu nájmu sa rozumie urobené všetko z nasledujúceho:
 - vrátenie Predmetu nájmu v stave, v akom Predmet nájmu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - odstránenie všetkých zmien na Predmete nájmu s výnimkou tých zmien, s ktorými Prenajímateľ písomne súhlasil, aby takéto zmeny zostali,

- odstránenie všetkých vnesených vecí a
- odovzdanie kľúčov.

V prípade sporu ohľadne dňa, kedy došlo k vyprataniu Predmetu nájmu, dôkazné bremeno zaťažuje Nájomcu.

5. V prípade, ak Nájomca Predmet nájmu podľa čl. IV ods. 4 tejto Zmluvy nevypracuje, súhlasí Nájomca s tým, že ho na náklady Nájomcu vypracuje Prenajímateľ.

Čl. V ĎALŠIE DOJEDNANIA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi vykonať na Predmete nájmu potrebnú údržbu tak, aby mu bol zabezpečený nerušený výkon nájomných práv z tejto Zmluvy.
2. Akékoľvek stavebné úpravy môžu byť Nájomcom vykonané výlučne na jeho vlastné náklady a iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa do podnájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručенú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto Zmluve, resp. na inú poslednú známú adresu, ktorú druhá Zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručенú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Čl. VI ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. V súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o doplnení neskorších predpisov v znení neskorších zákonov (ďalej len „ZOOÚ“) a nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov a voľnom pohybe týchto údajov a o zrušení smernice 95/46 / ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov) (ďalej len "GDPR"), Prenajímateľ ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje zástupcov a zamestnancov Nájomcu ako dotknutých osôb, ktoré mu Nájomca poskytol v súlade s § 78 ods. 3 ZOOÚ. Prenajímateľ spracúva tieto osobné údaje za účelom uzatvorenia a plnenia tejto Zmluvy a z nej vyplývajúceho nájomného záväzku, na právnom základe podľa článku 6 ods. 1 písm. b) GDPR. Prenajímateľ spracúva osobné údaje Nájomcu vrátane jeho zástupcov a zamestnancov za vyššie uvedeným účelom, v rozsahu tejto Zmluvy a kontaktných údajov, po dobu trvania tejto Zmluvy a jej uchovania v súlade s príslušnými právnymi predpismi, najmä so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, t. j. po dobu 10 rokov. Po splnení vyššie uvedeného účelu a doby spracúvania Prenajímateľ zabezpečí bezodkladne likvidáciu osobných údajov Nájomcu. Prenajímateľ spracúva osobné údaje Nájomcu v elektronickej a listinnej forme v súlade s dobrými mravmi a prijatými vhodnými technickými a organizačnými opatreniami zaisťuje ich bezpečnosť, aby nedošlo k ich neoprávnenému sprístupneniu, poškodeniu, zničeniu, strate, zmene, alebo akémukoľvek inému neprípustnému spôsobu spracúvania. Prenajímateľ nezamýšľa prenos osobných údajov do tretej krajiny ani medzinárodnej organizácie. Získané údaje nepodliehajú profilovaniu ani automatizovanému rozhodovaniu. V záujme spravodlivého a transparentného spracúvania osobných údajov má dotknutá osoba nasledujúce práva najmä: právo na prístup k svojim osobným údajom a na informácie o ich spracúvaní podľa čl. 15 GDPR, právo na opravu nepresných či nesprávnych údajov a doplnenie neúplných údajov podľa čl. 16 GDPR (napr. pri zmene osobných údajov); právo na vymazanie svojich osobných údajov ak je splnený niektorý z dôvodov podľa čl. 17 GDPR (napr. ak zanikne účel spracúvania, alebo pokiaľ sú osobné údaje spracúvané nezákonne); právo na obmedzenie spracúvania svojich osobných údajov pokiaľ ide o jeden z prípadov uvedených v čl. 18 GDPR (napr. ak je spracúvanie protizákonné a namietate proti

vymazaniu osobných údajov a žiadate namiesto toho obmedzenie ich použitia); právo na prenosnosť svojich osobných údajov, na základe ktorého môže získať svoje osobné údaje v štruktúrovanom, bežne používanom a strojovo čitateľnom formáte, a to buď pre seba, alebo pre iného prevádzkovateľa osobných údajov podľa čl. 20 GDPR; právo namietať proti spracúvaniu svojich osobných údajov podľa čl. 21 GDPR; právo podať sťažnosť dozornému orgánu, ktorým je Úrad na ochranu osobných údajov SR, ak sa domnieva, že jeho osobné údaje sa neoprávnene spracúvajú.

2. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa spracúvania a ochrany osobných údajov dotknutých osôb, a to aj po ukončení platnosti tejto Zmluvy.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.
4. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa spravujú predovšetkým ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (obchodné meno alebo názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu o nájme uzatvorili slobodne, vážne, bez nátlaku, prečítali si ju, jej obsahu porozumeli na znak čoho ju podpisujú.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy dostane Prenajímateľ a jeden rovnopis dostane Nájomca.

V Kežmarku, dňa 19. 04. 2023

V Košiciach, dňa 27. 04. 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Marek Juro
predseda predstavenstva
Poľnonákup TATRY, a.s., Kežmarok

.....
Magdaléna Hricová
konateľ
A.H. STAVEBNINY s. r. o., Košice